



特定紛争案件／九年度第三号のあらまし

駐車場が共用部分であるか否かに関するトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲らは、平成六年、売業者乙から、分譲マンションを代金四、〇〇〇万円前後で購入し、入居した。

入居後、屋内駐車場の取扱いの問題と外壁の補修の問題が生じ、甲らは、平成八年一月二四日、県知事に対し、乙の本件マンションの販売に関し、疑義があると申し出た。

甲らの主張は、次のとおりである。

- ① 本件マンションには、駐車場として七台分（屋外平置き二台、屋内機械式五台）があり、当初の募集広告の説明では、駐車場はすべて共用部分であると説明を受けたが、入居後屋内機械式五台は乙の所有と言われ、登記も乙名義になっている。

② しかし、当初の話と異なるし、駐車場の機械は共用部分の電気を使用して、メータが独立していない等、乙の専有部分とは考え難い。

過程で甲らは、募集広告で機械式駐車場は共用部分となっているので、それを信じて契約を締結したところ、専有部分になっているが、本来甲らが買い受けた共用部分なのだから、管理組合に無償で登記を移転して欲しいと主張した。

これに対して、乙は、募集広告及び重説におけるミスは認めしたが、契約書では、機械式駐車場は対象物件から除外しており、また、現実に消費税を含めて二、二〇〇万円の経費がかかっているため、その半分を甲らが負担すれば、登記を移転すると主張した。

- ③ 従って、駐車場は、当然共用部分であり、管理組合で管理すべきものであるため、必要な措置を講じて欲しい。

これに対して、乙は、次のように主張した。

- ① 契約書末尾の「売買物件の表示」で駐車場部分を除くと明記していること、屋内機械式駐車場が除かれていることは明らかであり、契約書「共用部分」とは、屋外平置き駐車場二台分を指すものである。

② 機械式五台分の代金、固定資産税等は、乙が負担しており、登記も乙名義である。

- ③ 甲らの要求については、甲らが実費（二、二〇〇万円程度）を支払えば別であるが、現状ではできない。

なお、外壁の補修に関しては、乙が調整前全面補修をしたため、ほぼ解決した。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政一名、建築一名）により四回の調整を行った。調整の

これに対して、乙は、募集広告及び重説におけるミスは認めしたが、契約書では、機械式駐車場は対象物件から除外しており、また、現実に消費税を含めて二、二〇〇万円の経費がかかっているため、その半分を甲らが負担すれば、登記を移転すると主張した。

甲らは、管理組合の修繕積立金と余剰金の合計が五五〇万円なので、三五〇万円が支払える限度であると主張した。

委員から、両者に対して、さらに歩み寄りを求め、登記費用等諸経費を含めて四〇〇万円での買取りを提案したところ、双方納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は甲らに対し、本日、本件不動産及び同建物内に設置された機器類全部を代金金四〇〇万円で売り渡し、甲等はこれを買収した。

② 甲らは乙に対し、前条記載の売買代金を

連帯して、平成九年一〇月末日限り、本件不動産の引渡し及び所有権移転登記手続と引換えに支払う。

③ 本件不動産の所有権は、甲らが乙に対し前条記載の売買代金の支払を完了したときに、乙より甲らに移転する。

甲らは本件不動産を共有するものとし、甲ら各人の共有部分は別紙申立人目録記載のとおりとする。

④ 乙は甲らに対し、平成九年一〇月末日限り、第二条記載売買代金の支払を受けるのと引換えに、本件不動産につき所有権移転登記手続をなし、かつ本件不動産を現状有姿のまま引き渡す。所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

乙は甲らに対し本件不動産につき、抵当権、賃借権そのほか所有権の行使を妨げる一切の負担がない状態で所有権を移転しなければならぬ。

⑤ 本件不動産にかかる公租公課は本件不動産引渡の日をもって区分し、引渡の日までの分は乙の負担、翌日以降の分は甲らの負担とする。

乙は甲らに対し、本件不動産の管理費及び電気料金（基本料金を含む）を本件不動産引渡の日まで支払う。なお、乙は甲らに

対し、本日現在未払の管理費及び電気料金を直ちに支払う。

⑥ 第四条による引渡後、本件不動産の中に乙の所有物が残存している場合には、乙は甲らに対し、その残存物の所有権の放棄するものとし、甲らは右残存物を随意に処分することができる。

⑦ 乙は、本日以後本件不動産の所有名義を第三者に変えたり、全部又は一部を第三者に占有させてはならない。

⑧ 甲らのうち乙と駐車場契約を締結している五名と乙とは、平成九年一〇月末日をもって、本件不動産内の駐車場契約を合意解除する。

⑨ 乙は甲らに対し、平成九年一二月末日までに、本件不動産の共用廊下部分にノンスリップ塩ビシート（NS七〇〇）を施工する。この工事に要する費用は乙の負担とする。

⑩ 甲らが第二条の売買代金の支払を怠ったときは、甲らは乙に対し、平成九年一月一日から支払済みまで未払金額に対する年一割の割合による遅延損害金を支払う。

⑪ 乙が第四条の期限までに本件不動産を甲らに引き渡さず、又は何ら負担のない状態で所有権移転登記手続をしない場合は、平成九年一月一日から引渡済みまで又は登

記手続に至るまで、一日あたり金一、〇〇〇円の割合により遅延損害金を支払う。

⑫ 甲らと乙とは、本案件に関し、この和解契約書に定めるほか相互に何らの債権債務がないことを確認し、裁判上裁判外を問わず、又民事上も行政上も一切の請求をしない。

⑬ 甲らは、本案件に関し、K県に対してなした乙への申立てを取り下げる。